PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Winnipeg

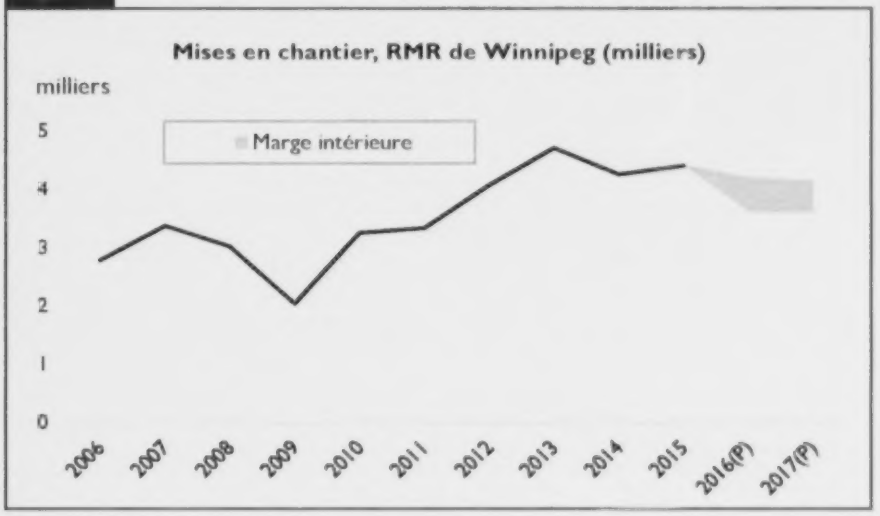
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2016

Faits saillants

- Les mises en chantier d'habitations diminueront jusqu'en 2017 en raison du niveau élevé des stocks.
- En 2016 et en 2017, le nombre de logements collectifs mis en chantier baissera, alors que celui des maisons individuelles augmentera.
- Les ventes MLS®[1] progresseront, mais le marché demeurera équilibré.
- Une offre accrue de logements locatifs exercera des pressions à la hausse sur le taux d'inoccupation des appartements jusqu'en 2017.

Figure 1



Source : SCHL, (P) : Prévision

Les perspectives ne sont pas à l'abri de l'incertitude. Dans la présente publication, la SCHL décrit les risques susceptibles d'infirmer les prévisions. Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 29 avril 2016.

[1] MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf : les mises en chantier n'atteindront pas des niveaux élevés, car le stock de logements collectifs continue de s'accroître
4 Marché de la revente : les ventes MLS® augmenteront par suite de l'amélioration de l'emploi et des niveaux de revenu
5 Tendances économiques : la croissance de l'emploi ralentira, mais restera positive
7 Les taux hypothécaires devraient augmenter de façon modérée par rapport à leur niveau actuel en 2017
9 Tendances en bref
10 Risques associés aux prévisions en 2016 et en 2017
12 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché du neuf : les mises en chantier n'atteindront pas des niveaux élevés, car le stock de logements collectifs continue de s'accroître

Après avoir terminé l'année 2015 avec un total de 4 400 mises en chantier, la région métropolitaine de recensement (RMR) de Winnipeg devrait connaître un ralentissement de la construction résidentielle au cours des deux années suivantes. Le nombre d'habitations commencées devrait se situer entre 3 600 et 4 200 en 2016 et entre 3 600 et 4 150 en 2017. Pendant la période visée par les prévisions, l'augmentation des mises en chantier de maisons individuelles pourrait constituer une source de croissance, alors que le nombre de logements collectifs commencés devrait reculer en réaction à la construction excessive des deux dernières années.

La croissance de l'emploi et des revenus en 2015 soutiendra la demande durant la présente année, bien que le dynamisme du marché du travail ne soit pas appelé à se poursuivre en 2016. Les emplois augmenteront probablement quelque peu vers la fin de l'année et en 2017, car les perspectives macro-économiques comportent une baisse du cours du dollar canadien et des coûts de carburant. Une baisse du dollar canadien par rapport au billet vert aidera le secteur manufacturier de Winnipeg grâce à une hausse de la demande d'exportations, alors que la baisse du coût du carburant réduira les dépenses des entreprises dans les divers secteurs d'activité de la RMR. Le Manitoba devrait être le chef de file de la croissance économique dans les Prairies en termes de produit intérieur brut, et demeurer l'une des économies les plus diversifiées du pays.

Les taux d'intérêt resteront bas d'un point de vue historique, ce qui améliorera le pouvoir d'achat et soutiendra le marché des logements de propriétaires-occupants. Parallèlement, la hausse de la croissance démographique attribuable à l'augmentation de l'immigration dans la RMR de Winnipeg signifie que les facteurs démographiques influeront sur la composition des logements vendus durant la période visée par les prévisions.

Le nombre de maisons individuelles mises en chantier sera stable : il augmentera à peine, malgré la croissance démographique. Il devrait se situer entre 1 650 et 1 750 en 2016 et entre 1 479 et 2 021 en 2017. Sur le marché des maisons individuelles de Winnipeg, le nombre d'unités achevées et invendues plafonne, mais reste élevé. En revanche, le nombre de maisons individuelles en construction diminue. Si l'on tient compte de ces deux constats, l'offre globale a reculé de 14 % d'une année à l'autre et elle se situe à son niveau le plus bas depuis décembre 2011. Cela favorisera la mise en chantier de maisons individuelles en 2016 et en 2017. La demande progresse déjà sur le marché de la revente, et les constructeurs de maisons individuelles essaieront surtout d'attirer les acheteurs d'habitations d'un cran supérieur qui vendent leur propriété sur ce marché. Cependant, puisque le nombre d'unités achevées et invendues reste élevé et que, selon le rapport Évaluation du marché de l'habitation[2] (EMH) publié par la SCHL, il se situe au seuil de la construction excessive, l'augmentation des mises en chantier de maisons individuelles sera modeste en 2016 et en 2017.

La demande de maisons individuelles ne croîtra pas aussi rapidement que celle d'autres types d'habitations. C'est que, dans l'ensemble de la population, les groupes d'âge qui connaissent la progression la plus rapide sont formés d'éventuels accédants à la propriété et de personnes âgées de 55 ans et plus et ils contribuent à l'accroissement de la demande de logements

Note aux lecteurs

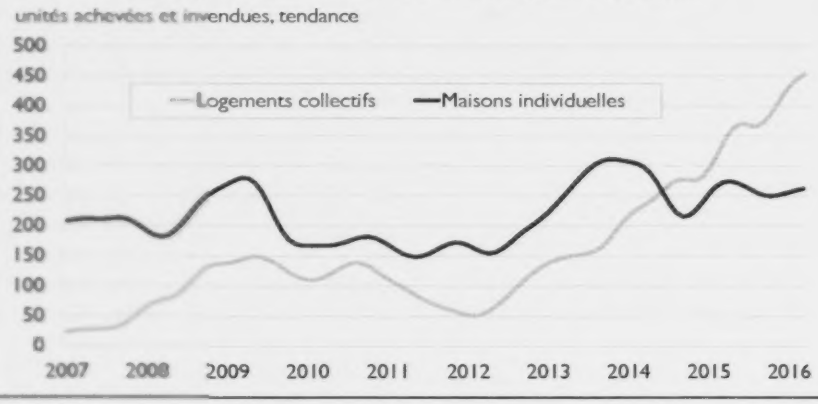
En vue de s'adapter aux différents besoins des personnes qui se renseignent sur le marché de l'habitation, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a entrepris un examen complet de ses produits et services. Dans le cadre de cet examen, la publication *Perspectives du marché de l'habitation* (PMH) de la SCHL subira une série de changements. L'objectif général est de présenter un éventail de résultats possibles pour mieux aider les lecteurs à prendre des décisions dans le contexte d'incertitude économique et financière que nous connaissons.

À l'issue de la première étape de cet examen, nous avons décidé d'inclure, à compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions pour les variables du marché de l'habitation et une analyse plus détaillée des risques susceptibles d'infirmer ces prévisions. Une description de la méthode utilisée pour établir les fourchettes de prévisions se trouve à la fin de la publication.

[2] Voir l'évaluation du marché de l'habitation

Figure 2

Le stock de logements collectifs neufs a augmenté à Winnipeg, alors que celui de maisons individuelles a plafonné



Source: SCHL

collectifs. Les jeunes et les aînés tireront avantage des prix inférieurs, mais certaines préférences quant au mode de vie incitent également ces groupes à opter pour les logements collectifs. Par conséquent, davantage d'unités seront écoulées et retirées du stock croissant de logements collectifs. Malgré cette amélioration de la demande, l'expansion de l'offre entraînera encore une hausse du stock. Cela étant dit, les constructeurs réduiront la production de logements collectifs au cours de la période visée par les prévisions et ils augmenteront légèrement les mises en chantier de maisons individuelles.

Les mises en chantier de logements collectifs (appartements, maisons en rangée et jumelés) ont ralenti au premier trimestre de 2016 et elles devraient diminuer au cours de la période visée par les prévisions. De 1 550 à 1 950 logements collectifs devraient être mis en chantier en 2016 et de 1 500 à 1 900 en 2017. Globalement, le nombre de logements collectifs commencés a reculé de 27 % au cours des trois premiers mois de 2016 et il est sur une pente descendante par rapport au sommet atteint en décembre 2015.

Sur le marché des logements de propriétaires-occupants, la SCHL a détecté des signes modérés de construction excessive de logements collectifs. Cette situation est causée principalement par l'accumulation d'appartements en copropriété achevés et invendus, qui constituent la majeure partie du stock de logements achevés et invendus. Pour ce mode d'occupation, le nombre de logements collectifs en construction est demeuré élevé, soit 1 600 à la fin du premier trimestre, ce qui est inférieur au sommet de 2 350 atteint en 2014, mais largement supérieur à la moyenne sur dix ans, qui est de 1 000. Une fois terminés, ces logements continueront d'arriver sur le marché, et il s'ensuivra probablement la détection de signes persistants de construction excessive dans la RMR de Winnipeg. Sur le plan de la demande, le nombre de logements écoulés a augmenté de 30 % en moyenne d'une année à l'autre, au cours des quatre derniers trimestres, et il suit une pente ascendante depuis le premier trimestre de 2011, ce qui indique une forte progression de la demande sur le marché des logements collectifs de propriétaires-occupants. La demande de logements de ce type est alimentée par les données démographiques, car les segments de la population dont la croissance est la plus rapide sont formés d'accédants à la propriété, de ménages n'ayant plus d'enfants à la maison et d'aînés De plus, ces logements sont généralement moins chers que les maisons individuelles, car de nombreux logements collectifs occupent un créneau de marché d'entrée de gamme. Malgré l'essor de la demande, les achèvements ont dépassé en moyenne le nombre de logements écoulés l'année dernière, et ils devraient continuer de le faire en 2017. Par conséquent, il y aura moins de mises en chantier de logements de propriétaires-occupants en 2016 et en 2017, et les constructeurs concentreront leurs efforts sur la vente des unités en stock dans ce segment de marché. En fait, les constructeurs ont déjà réduit les mises en chantier de logements de propriétaires-occupants. Le nombre d'unités de ce type commencées en 2015 est inférieur à celui de 2014.

En 2015, les unités destinées à la location ont constitué la majeure partie des logements collectifs mis en chantier, soit 60 %. Si la construction de logements collectifs a progressé, c'est principalement parce que les unités locatives neuves ont plus que compensé la diminution du nombre de mises en chantier de logements de propriétaires-occupants. L'immigration alimente la demande de logements locatifs à Winnipeg et, depuis toujours, un nombre élevé de nouveaux arrivants s'installent chaque année dans cette ville. Depuis 2007, le nombre d'immigrants n'a jamais été inférieur à 8 000.

Figure 3

Source : ACL (F) : SCHL Prévision

En outre, selon les estimations les plus récentes, un peu plus de 40 % des nouveaux arrivants à Winnipeg ont accédé à la propriété[3]. Cela signifie que la vaste majorité des nouveaux arrivants louent un logement. À l'inverse, c'est uniquement depuis 2014 que l'univers des logements expressément construits à des fins de location a commencé à afficher des signes de croissance. En 2015, les mises en chantier de logements locatifs traditionnels ont fait un bond de 152 % (1 650 unités au total), mais cet univers ne s'est accru que de 2,8 %. Toutefois, puisque le taux d'inoccupation est en hausse et qu'il devrait monter légèrement en 2016, la construction de logements locatifs se stabilisera au cours de la période visée par les prévisions.

Marché de la revente : les ventes MLS® augmenteront par suite de l'amélioration de l'emploi et des niveaux de revenu

Le nombre de ventes MLS® conclues devrait se situer entre 12 350 et 12 700 en 2016 et entre 12 500 et 12 900 en 2017, comparativement à 12 267 en 2015. Depuis le deuxième trimestre de 2009, le nombre désaisonnalisé de ventes d'habitations existantes est remarquablement stable (3 000 environ par trimestre). En revanche, la tendance actuelle des ventes témoigne d'une hausse (3 300 par trimestre), et les données brutes révèlent une augmentation de 8 % en glissement annuel.

Après une forte croissance de l'emploi et des revenus, en 2015, et une augmentation du solde migratoire attribuable à la diminution des départs vers d'autres provinces, la tendance actuelle à la hausse des ventes d'habitations est alimentée par les facteurs fondamentaux de la demande. À l'avenir, le marché du travail devrait progresser plus lentement en 2016. Alors, bien qu'il soit prévu que Winnipeg enregistrera une certaine augmentation des ventes en 2016 par suite de l'amélioration de l'emploi en 2015, la tendance se stabilisera jusqu'à ce que le marché du travail se redresse plus vigoureusement en 2017.

Le prix MLS® moyen, qui était de 278 270 $ en 2015, devrait se situer entre 274 950 $ et 289 050 $ en 2016 et entre 278 850 $ et 293 150 $ en 2017. Après avoir été favorable aux vendeurs pendant des années, le marché s'est rapproché du point d'équilibre vers la fin de 2014 et il y est resté depuis. Bien que les ventes aient suivi une pente ascendante au premier trimestre de 2016, le rapport ventes-inscriptions courantes s'est maintenu dans la zone d'équilibre, à 31 %. Après avoir progressé plus fortement que les revenus pendant la majeure partie de la décennie précédente, les prix ont augmenté au même rythme que le revenu disponible tout au long de l'année 2015. Au cours du premier trimestre de 2016, le prix moyen des habitations situées à Winnipeg a monté de 3 % d'une année à l'autre, soit plus que l'indice Teranet, qui a gagné 2 % par rapport à l'année précédente. Globalement, comme

[3] CMHC, Canadian Housing Observer (2014), Chapter 6.

Figure 4

Source : ACI, (F) : SCHL Prévision

le marché devrait rester équilibré pendant la période visée par les prévisions, les prix sont appelés à augmenter modérément.

Marché locatif : le taux d'inoccupation progressera par suite de l'expansion de l'offre

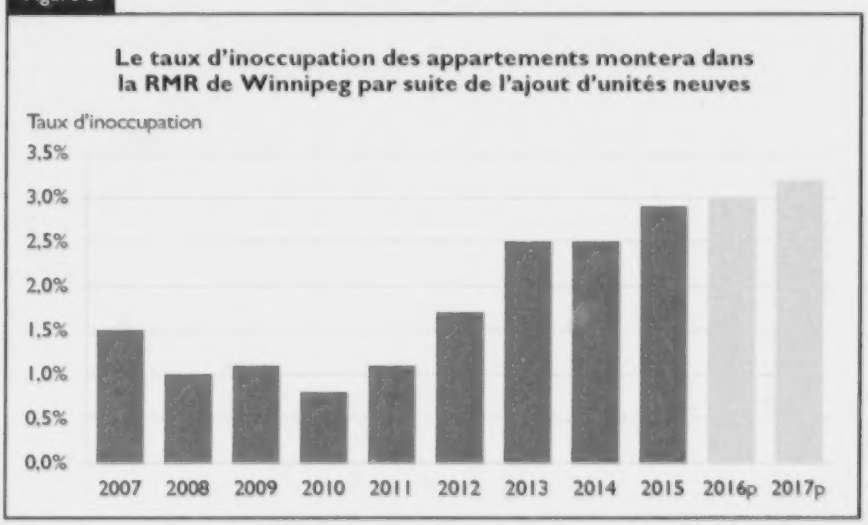
Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs menée en octobre 2015, le taux d'inoccupation s'élève à 2,9 % dans la RMR de Winnipeg. Il devrait s'établir à 3 % en 2016 et atteindre 3,2 % en 2017. Après s'être fixé à moins de 2 % pendant plusieurs années, le taux d'inoccupation a commencé à monter en 2013 et il continuera probablement de le faire. L'offre de logements destinés à la location s'est accrue et elle augmentera encore au cours de la période visée par les prévisions à mesure que de nouvelles unités actuellement en cours de construction arriveront sur le marché. La demande s'intensifiera également par suite de la hausse de l'afflux migratoire à Winnipeg. Par conséquent, le rythme d'écoulement des logements locatifs neufs correspondra en partie à l'expansion de l'offre dans le but d'empêcher le taux d'inoccupation d'augmenter encore plus rapidement.

L'accroissement du taux d'inoccupation signifie que le loyer moyen des appartements de deux chambres ne subira pas autant de pressions à la hausse qu'au cours des dernières années. Le loyer moyen des logements de cette catégorie devrait monter de 1 045 $ en 2015 à 1 075 $ en 2016 et à 1 100 $ en 2017. En outre, la récente réduction du taux légal d'augmentation des loyers fixé par la province atténuera la majoration des loyers. Néanmoins, ce taux ne s'applique pas aux logements neufs ni à ceux qui ont été rénovés récemment, lesquels feront probablement monter le prix moyen.

Tendances économiques : la croissance de l'emploi ralentira, mais restera positive

Le marché du travail a connu une progression importante en 2015, qui s'est traduite par une augmentation des emplois de 3 3 % en glissement annuel. Elle était attribuable essentiellement au secteur des services, qui a créé 10 440 emplois. Le secteur des soins de santé était responsable du plus grand ajout de postes dans l'économie de Winnipeg, soit 3 350. Il était suivi de celui de la construction, qui a créé

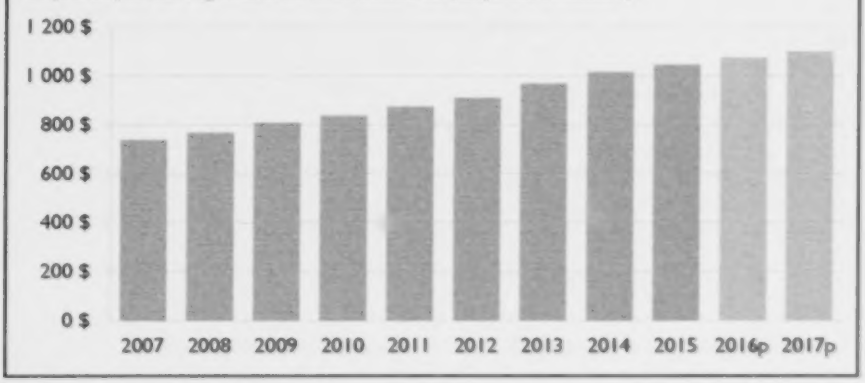
Figure 5



Sources : SCHL (Enquête sur les logements locatifs de l'automne), prévisions de la SCHL (p)

Figure 6

Dans la RMR de Winnipeg, les loyers augmenteront plus lentement par suite de la hausse du taux d'inoccupation



Sources : SCHL (Enquête sur les logements locatifs de l'automne), prévisions de la SCHL (p)

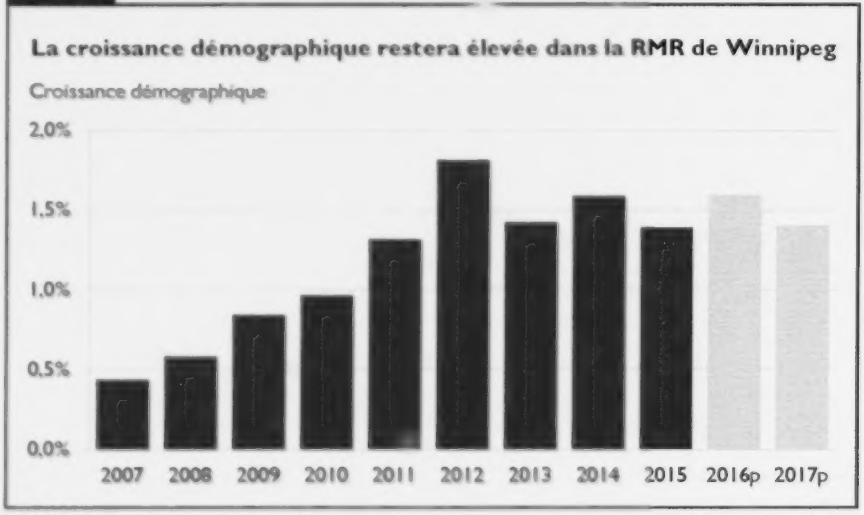
2 100 nouveaux emplois. La construction a été l'un des secteurs ayant connu la progression la plus rapide, soit 10 % en glissement annuel. Étant donné l'ampleur des dépenses d'infrastructures engagées par la ville de Winnipeg pour la réfection de routes, l'aménagement de couloirs de transport rapide et le traitement des eaux usées, les emplois continueront vraisemblablement d'augmenter dans le secteur de la construction au cours de la période visée par les prévisions. Le secteur des soins de santé est également susceptible de connaître une croissance accrue, à court et à long terme, afin d'aider à combler les besoins d'un nombre grandissant d'aînés de la ville. Toutefois, certains secteurs comme celui de la fabrication, qui a de bonnes chances de tirer avantage de la baisse du cours du dollar canadien et de l'expansion de l'économie américaine, et celui des transports, qui risque fort de tirer profit de la réduction du coût du carburant, ont retardé la création d'emplois jusqu'au premier trimestre de 2016 et, en réalité, ils ont supprimé des emplois d'une année à l'autre dans la RMR.

L'emploi devrait s'accroître de 0,8 % en 2016 et de 1,4 % en 2017. Dans l'ensemble, le nombre désaisonnalisé d'emplois n'a que peu augmenté en 2016. La création de postes à temps plein a été nulle au premier trimestre, alors que les postes à temps partiel ont affiché un gain de 4 % d'une année à l'autre. Après avoir terminé l'année 2015 à 6 % en moyenne, le taux de chômage s'est élevé à 6,3 % au premier trimestre, car l'augmentation des emplois n'a pas égalé celle de la population active. Des gains ont été observés pour un élément qui contribuera de façon positive à la demande de logements, celui de la rémunération hebdomadaire moyenne, qui a progressé de 4,6 % au premier trimestre de 2016. Donc, même si des tendances positives se dessinent dans des secteurs en particulier et s'il existe un potentiel de croissance, la situation globale ne témoigne pas du même rythme d'expansion qu'en 2015, selon les principaux indicateurs. Toutefois, l'économie du Manitoba étant relativement diversifiée, il est prévu que la croissance du PIB sera la plus élevée des provinces des Prairies pendant la période visée par les prévisions, ce qui est de bon augure pour Winnipeg et les perspectives d'emploi.

L'accroissement de la population et les données démographiques constituent des éléments moteurs importants du marché de l'habitation dans la RMR de Winnipeg.

Figure 7

La croissance démographique restera élevée dans la RMR de Winnipeg



Sources : SCHL (Enquête sur les logements locatifs de l'automne), prévisions de la SCHL (p)

Plus précisément, les immigrants représentent une source importante de la demande de logements, car ces ménages sont les principaux responsables de la croissance démographique. Le solde migratoire de la RMR s'est établi à 8 375 personnes en 2015, ce qui est supérieur à la moyenne sur dix ans, mais inférieur aux sommets atteints en 2011 et en 2012. Compte tenu du fait que l'immigration devrait s'accroître, alors que les départs vers d'autres provinces, notamment l'Alberta, devraient ralentir, la population totale de la RMR de Winnipeg devrait atteindre 806 100 personnes en 2016, en hausse de 1,6 %. En 2017, la croissance démographique sera plus lente (1,4 %), ce qui portera le nombre d'habitants de la RMR de Winnipeg à 817 400.

Les taux hypothécaires devraient augmenter de façon modérée par rapport à leur niveau actuel en 2017

Les taux hypothécaires devraient rester près de leur niveau actuel jusqu'à la fin de 2016, ce qui soutiendra la demande de logements. Toutefois, tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend à ce que les taux d'intérêt augmentent progressivement par rapport à leur niveau actuel durant la première moitié de 2017. Ces prévisions concordent avec les estimations de la Banque du Canada qui prévoient que l'économie se remettra à tourner à plein régime vers la fin de 2017, d'après l'édition d'avril 2016 du *Rapport sur la politique monétaire*.

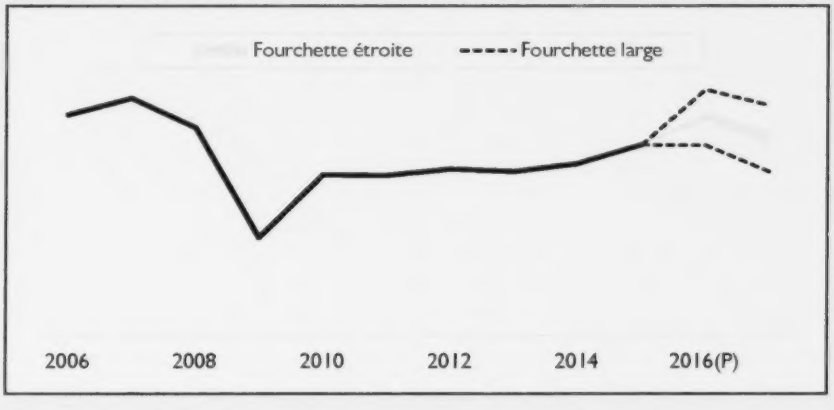
Selon le scénario de base de la SCHL, le taux des prêts hypothécaires de cinq ans oscillera entre 4,4 et 5,0 % en 2016 et entre 4,7 et 5,3 % en 2017.

Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

À compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions seront fournies pour les variables du marché de l'habitation. Malgré ce changement, toutes les analyses et les prévisions de la conjoncture du marché continuent d'être réalisées au moyen de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs qui sont à notre disposition. Deux types de fourchettes de prévisions sont présentés dans la publication :

- Une fourchette étroite, qui donne aux lecteurs une idée plus précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. Cette fourchette étroite est établie selon le coefficient de variation* des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle permet de cerner la précision et l'orientation des prévisions concernant les variables du logement, en se fondant sur un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.
- Une fourchette large, qui reflète les risques potentiels auxquels sont soumises les prévisions, par exemple ceux qui pourraient résulter de chocs économiques. Cette fourchette large est établie selon un plus grand coefficient de variation des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle tient compte de certains événements peu probables, mais qui pourraient avoir une incidence considérable sur les prévisions.

Les fourchettes de prévisions pourraient être rajustées à la baisse ou à la hausse, selon les renseignements disponibles sur les marchés locaux, s'il y a plus de sources de risques (de hausse ou de baisse) pour un marché donné.



* Dans le cas présent, le coefficient de variation correspond à l'écart type des erreurs divisé par la moyenne de cette série. Un coefficient de variation plus élevé produirait des fourchettes plus larges en raison de la variabilité accrue des données, tandis qu'un coefficient de variation plus faible produirait des fourchettes plus étroites.

Tendances en bref

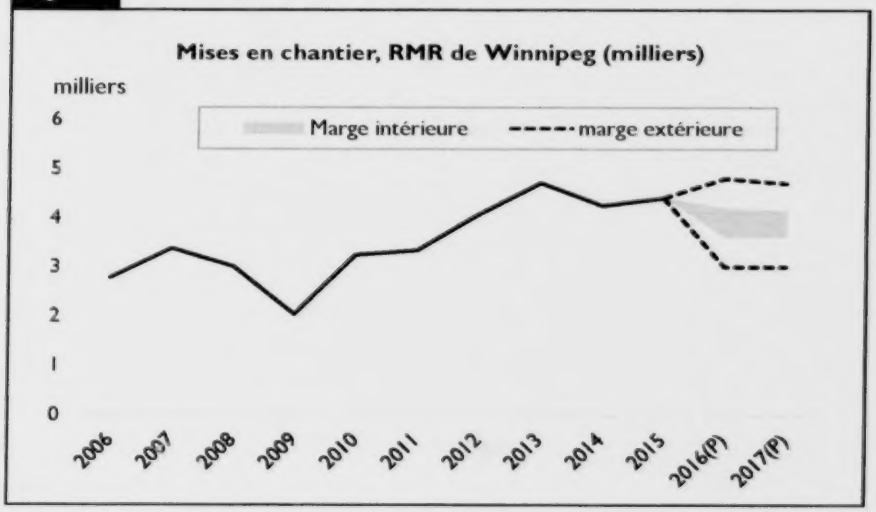
Facteurs clés ayant une incidence sur le marché du neuf	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires devraient rester près de leur niveau actuel jusqu'à la fin de 2016, ce qui soutiendra la demande de logements. Les taux d'intérêt devraient augmenter progressivement par rapport à leur niveau actuel durant la première moitié de 2017, ce qui rendra les conditions moins accommodantes pour la demande de logements.
Emploi	Comparativement à l'année précédente, l'année 2016 sera caractérisée par une modeste croissance des emplois, mais ceux-ci devraient augmenter de façon plus marquée en 2017.
Revenu	Le revenu disponible et la rémunération hebdomadaire moyenne ont progressé au premier trimestre de 2016, ce qui a favorisé une hausse des ventes d'habitations neuves et des logements existants.
Population	Une augmentation de l'immigration favorisera la croissance démographique et alimentera surtout la demande de logements locatifs, même si certains accéderont à la propriété. Le fait que moins de gens quitteront la ville permettra aussi de stimuler la demande de logements de propriétaires-occupants.
Marché de la revente	L'augmentation des ventes résultera de l'amélioration du marché du travail observée l'an dernier et d'une plus forte croissance démographique. La concurrence exercée par le marché du neuf permettra de combler une partie de la demande et de maintenir l'équilibre du marché de la revente.
Stocks d'habitations neuves	Le stock de maisons individuelles diminuera légèrement, ce qui entraînera une faible hausse des mises en chantier. Moins d'ensembles d'habitation seront mis en chantier, mais le nombre d'unités déjà en construction et qui seront achevées dépassera celui des logements écoulés, ce qui fera gonfler les stocks.

Risques associés aux prévisions en 2016 et en 2017

Les présentes perspectives comportent des risques favorables et défavorables qui créent de l'incertitude. Ces risques sont mentionnés ci-dessous et sont représentés par les limites inférieure et supérieure de la fourchette large concernant les mises en chantier, les ventes MLS® et le prix MLS®.

- La prévision d'une croissance plus vigoureuse de l'emploi vers la fin de 2016 repose en partie sur l'expansion du secteur manufacturier. Si les marchés d'exportation sont plus faibles en raison d'une croissance économique inférieure aux prévisions aux États-Unis, il se peut que le secteur manufacturier n'ait pas besoin de travailleurs additionnels. Cela pourrait faire en sorte que les ventes MLS® et les mises en chantier d'habitations se rapprochent de la limite inférieure de la fourchette large.
- Si le cours du pétrole monte plus rapidement que prévu, cela entraînera une diminution nette de la demande de logements à Winnipeg. Les régions productrices de pétrole continueront d'attirer une proportion élevée de travailleurs de Winnipeg, ce qui fera baisser le solde migratoire. De plus, le coût de faire des affaires augmentera, ce qui nuira à la capacité des entreprises d'accroître leurs activités et d'embaucher de nouveaux travailleurs dans la RMR. Ces deux facteurs contribueront à la réduction de la demande de logements, particulièrement sur le marché du neuf. Cela ferait en sorte que le total des mises en chantier s'approche de la limite inférieure de la fourchette large.

Figure 8



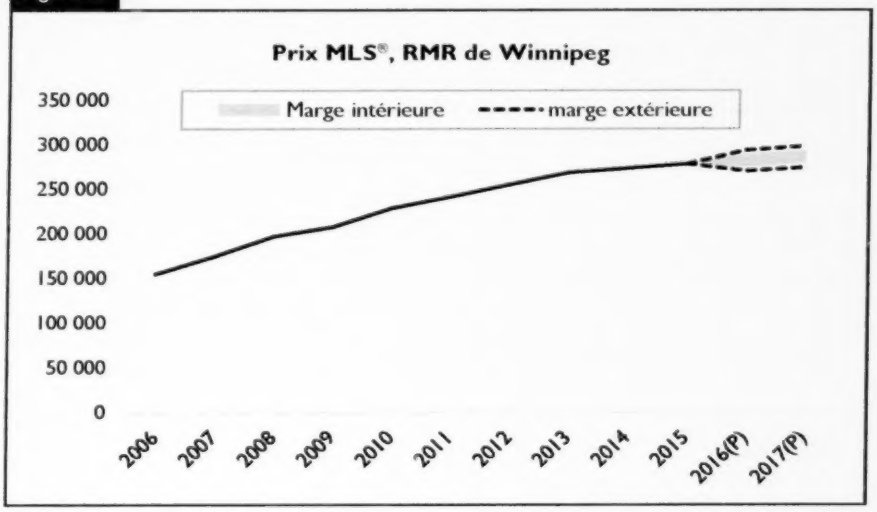
Source : SCHL, (P) : Prévision

Figure 9

Source : ACL (P) : SCHL Prévision

- Si les constructeurs continuent de bâtir des ensembles d'habitation, pour le marché locatif ou pour celui des propriétaires-occupants, il est probable que la demande ne réussira pas à égaler l'offre. Le stock d'habitations neuves augmentera encore plus et, en fin de compte, les constructeurs devront ajuster les prix à la baisse pour écouler leurs produits. Selon ce scénario, le total des mises en chantier se situera à la limite inférieure de la fourchette large. Si les logements collectifs sont destinés à la location, le taux d'inoccupation pourrait aussi augmenter plus rapidement que prévu, ce qui entraînerait une baisse généralisée des loyers dans le but de le maintenir.
- Au premier trimestre, les ventes ont dépassé les nouvelles inscriptions sur le marché de la revente. Si les ventes MLS® continuent de progresser plus rapidement que les nouvelles inscriptions, le marché pourrait redevenir favorable aux vendeurs. Si le volume de ventes se rapproche de la limite supérieure de la fourchette large, le prix moyen des habitations subira des pressions à la hausse à Winnipeg. Par voie de conséquence, le prix de revente se situera à la limite supérieure de la fourchette large. Si tel est le cas, les maisons individuelles pourraient devenir moins abordables.

Figure 10



Source : ACI, (P) : SCHL Prévision

Résumé des prévisions RMR de Winnipeg Printemps 2016							
	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	2 218	1 877	1 649	1 650	1 750	1 700	1 800
Logements collectifs	2 487	2 371	2 751	1 950	2 450	1 900	2 350
Tous types de logements confondus	4 705	4 248	4 400	3 600	4 200	3 600	4 150
Marché de la revente							
Ventes MLS®	12 088	12 147	12 267	12 350	12 700	12 500	12 900
Prix MLS® moyen ($)	268 382	273 363	278 270	274 950	289 050	278 850	293 150
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	5,24	4,88	4,67	4,40	5,00	4,70	5,30

	2013	2014	2015	2016(P)	2017(P)
Marché locatif					
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	2,5	2,5	2,9	3,0	3,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	969	1 016	1 045	1 075	1 100
Indicateurs économiques					
Population	770 343	782 565	793 428	806 100	817 400
Nombre annuel d'emplois	411 800	410 800	424 500	427 300	433 300

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 29 avril 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada, ACI (MLS®), SCHL Prévisions(2016-2017).

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, YouTube, LinkedIn et Facebook.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2016, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

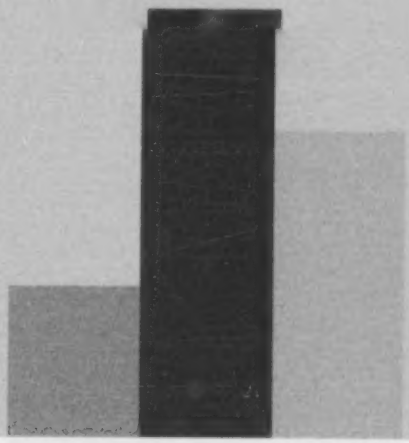
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Données à l'échelle d'un quartier

Accès rapide et facile

schl.ca/portailmh

64357_2016_B01